

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ZABUDOWANEGO BUDYNKIEM O FUNKCJI
HANDLOWO-USŁUGOWEJ, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 594
O POWIERZCHNI 0,0400 HA W OBRĘBIE 0017, POŁOŻONEJ W JEZIORSKU
(GMINA WARTA), UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE
SR1S/00043215/7**



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wiczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Sieradzu.

Sygnatura akt: *LDIM/GUp-s/732/2025*

Data opracowania: 24 lutego 2026 r.

Spis treści

| | |
|---|----|
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY..... | 4 |
| 2. CEL WYCENY..... | 4 |
| 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO..... | 4 |
| 3.1 Podstawa formalna wyceny..... | 4 |
| 3.2 Podstawy materialno-prawne..... | 4 |
| 3.3 Źródła danych merytorycznych..... | 4 |
| 4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY..... | 5 |
| 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI..... | 5 |
| 5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny..... | 5 |
| 5.2 Uwarunkowania planistyczne..... | 7 |
| 5.3. Prawa zobowiązaniowe..... | 10 |
| 5.4. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości..... | 10 |
| 6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI..... | 15 |
| 6.1 Wybór metodologii wyceny..... | 15 |
| 6.2 Sposób wyceny..... | 15 |
| 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI..... | 18 |
| 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI..... | 23 |
| 8.1 Określenie trendu czasowego..... | 23 |
| 8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej..... | 23 |
| 9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW..... | 25 |
| 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA..... | 25 |

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 19 lutego 2026 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

DOTYCZĄCEGO PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ZABUDOWANEGO BUDYNKIEM O FUNKCJI HANDLOWO-USŁUGOWEJ, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 594 O POWIERZCHNI 0,0400 HA W OBRĘBIE 0017, POŁOŻONEJ W JEZIORSKU (GMINA WARTA), UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE SR1S/00043215/7

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu zabudowanego budynkiem o funkcji handlowo-usługowej, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 594 o powierzchni 0,0400 ha w obrębie 0017, położonej w Jeziorsku (gmina Warta), ujawnionego w księdze wieczystej o numerze SR1S/00043215/7.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Romanowi Latańskiemu, który nabył to prawo na podstawie umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki, nr rep. 1257/2015, z dnia 2015-07-07.

Zakres wyceny

- rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej.
- określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Romana Latańskiego, pana Huberta Sidowskiego.

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności gruntu zabudowanego budynkiem o funkcji handlowo-usługowej, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 594 o powierzchni 0,0400 ha w obrębie 0017, położonej w Jeziorsku (gmina Warta), ujawnionego w księdze wieczystej o numerze SR1S/00043215/7, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca wynosi:

359 000 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu sporządzenia operatu:

| | |
|--|-------------------|
| Data sporządzenia operatu szacunkowego: | 24 lutego 2026 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 23 lutego 2026 r. |
| Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: | 09 lutego 2026 r. |
| Data wizji lokalnej i wykonania zdjęć: | 09 lutego 2026 r. |

6. Autor operatu: Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Sieradzu.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- rodzaj nieruchomości: nieruchomość zabudowana;
- położenie nieruchomości: dz. ewid. 594 w obrębie 0017, miejscowość Jeziorsko, gmina Warta, powiat sieradzki, województwo łódzkie;
- powierzchnia gruntu: 0,0400 ha;
- numer księgi wieczystej: SR1S/00043215/7.

Zakres wyceny

- rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej.
- określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Romana Latańskiego, pana Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 03 września 2025 r. otrzymane od syndyka masy upadłości. Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Romana Latańskiego, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt LD1M/GUp-s/732/2025.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1071) – KC.
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 614) – PU.

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 09 lutego 2026 roku.
2. Uchwała nr LI/285/17 Rady Gminy i Miasta Warta z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warta.
3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 19 lutego 2026 roku.
4. Badanie księgi wieczystej o numerze SR1S/00043215/7 w dniu 09 lutego 2026 roku.
5. Dokumentacja projektowo-budowlana udostępniona przez właściciela nieruchomości.
6. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://sieradz.geoportal2.pl/>; <https://warta.e-mapa.net/>
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (RCN powiatu sieradzkiego).
8. Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości (Walor).
9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

| | |
|--|-------------------|
| <i>Data sporządzenia operatu szacunkowego:</i> | 24 lutego 2026 r. |
| <i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i> | 23 lutego 2026 r. |
| <i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i> | 09 lutego 2026 r. |
| <i>Data wizji lokalnej i wykonania zdjęć:</i> | 09 lutego 2026 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr SR1S/00043215/7:**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 594

Położenie: gmina Warta, miejscowość Jeziorsko

Sposób korzystania: działka gruntu

Obszar całej nieruchomości: 0,0400 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Romanowi Latańskiemu, który nabył to prawo na podstawie umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki, nr rep. 1257/2015, z dnia 2015-07-07.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Ostrzeżenie.

Wszczęcie egzekucji.

Rodzaj zmiany: umorzono postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygn. akt GKm 112/20.

2. Ostrzeżenie.

Wszczęcie egzekucji administracyjnej w sprawie numer 1021-SEE.711.46080281.2022.DB.

Na rzecz: Burmistrz Miasta Warty – Urząd Miejski w Warcie

Rodzaj zmiany: ujawniono przyłączenie się do egzekucji kolejnego wierzyciela

Na rzecz: Urząd Skarbowy w Sieradzu jako organ reprezentujący Skarb Państwa

3. Ostrzeżenie.

Wpis ogłoszenia upadłości Romana Latańskiego - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Dział IV: Hipoteki

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / SR1S / 4961 / 18 / 1 - 2018-08-06, 14:03:46 - WPIS HIPOTEKI

1. Hipoteka umowna w wysokości 300000,00 (trzysta tysięcy) zł tytułem kredytu, umowa nr 14/2015 z dnia 06-07-2015 roku – na rzecz wierzyciela hipotecznego Banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie I Oddział w Sieradzu.

2. Hipoteka przymusowa w wysokości 12490,07 (dwanaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt 07/100) zł tytułem należności składkowych – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie.
3. Hipoteka przymusowa w wysokości 11326,56 (jedenaście tysięcy trzysta dwadzieścia sześć 56/100) zł tytułem należności składkowych – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie.
4. Hipoteka przymusowa w wysokości 5087,16 (pięć tysięcy osiemdziesiąt siedem 16/100) zł tytułem ubezpieczenia społecznego, ubezpieczenia zdrowotnego, funduszu pracy i funduszu gwarantowanych świadczeń pracowniczych – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi z siedzibą w Zduńskiej Woli.
5. Hipoteka przymusowa w wysokości 7914,66 (siedem tysięcy dziewięćset czternaście 66/100) zł tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu składek na: FUS, FUZ, FP oraz należności ubocznych – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi z siedzibą w Zduńskiej Woli.
6. Hipoteka przymusowa w wysokości 6484,38 (sześć tysięcy czterysta osiemdziesiąt cztery 38/100) zł tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu składek na: FUS, FUZ, FP oraz należności ubocznych – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi z siedzibą w Zduńskiej Woli.
7. Hipoteka przymusowa w wysokości 6530,13 (sześć tysięcy pięćset trzydzieści 13/100) zł tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu składek na: FUS, FUZ, FP oraz należności ubocznych – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi z siedzibą w Zduńskiej Woli.
8. Hipoteka przymusowa w wysokości 13459,28 (trzynaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt dziewięć 28/100) zł tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu składek na: FUS, FUZ, FPiFGŚP oraz należności ubocznych – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi z siedzibą w Zduńskiej Woli.
9. Hipoteka przymusowa w wysokości 11188,36 (jedenaście tysięcy sto osiemdziesiąt osiem 36/100) zł tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu składek na: FUS, FUZ, FPiFGŚP oraz kosztów i należności ubocznych – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi z siedzibą w Zduńskiej Woli.
10. Hipoteka przymusowa w wysokości 94083,72 (dziewięćdziesiąt cztery tysiące osiemdziesiąt trzy 72/100) zł tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z tytułu podatku od towarów i usług, zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z tytułu podatku od dochodów z pozarolniczej działalności gospodarczej – na rzecz wierzyciela hipotecznego Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Sieradzu jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
11. Hipoteka przymusowa w wysokości 13303,62 (trzynaście tysięcy trzysta trzy 62/100) zł tytułem zaległości w podatku od nieruchomości za lata 2018-2023 i opłacie za gospodarowanie odpadami za rok 2020 – na rzecz wierzyciela hipotecznego Burmistrza Warty.
12. Hipoteka przymusowa w wysokości 94,20 (dziewięćdziesiąt cztery 20/100) zł tytułem należności składkowych – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi z siedzibą w Zduńskiej Woli.
13. Hipoteka przymusowa w wysokości 700,35 (siedemset 35/100) zł tytułem należności składkowych – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi z siedzibą w Zduńskiej Woli.

14. Hipoteka przymusowa w wysokości 95,70 (dziewięćdziesiąt pięć 70/100) zł tytułem należności składkowych – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi z siedzibą w Zduńskiej Woli.

15. Hipoteka przymusowa w wysokości 36291,15 (trzydzieści sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt jeden 15/100) zł tytułem należności składkowych – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi z siedzibą w Zduńskiej Woli.

• **Według rejestru gruntów:**

Własność (1/1): Roman Latański.

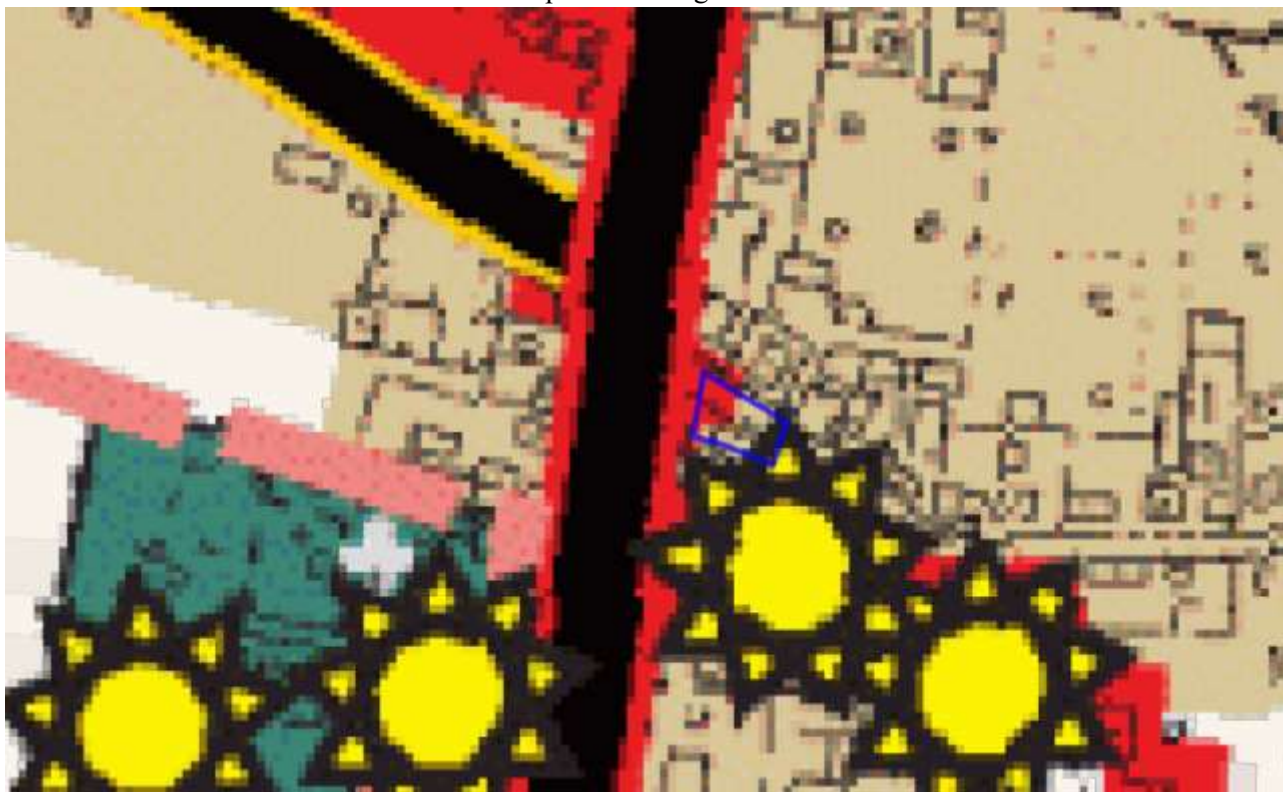
| Nr działki | Położenie działki | Opis użytku | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Powierzchnia | | Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności |
|------------|-------------------|-------------------------|---|--------------|--------------|--|
| | | | | użytku [ha] | działki [ha] | |
| 594 | Jeziorsko | grunty rolne zabudowane | Br-RVI | 0,0400 | 0,0400 | AN 1257/2015 SR1S/00043215/7 |

- Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 19 lutego 2026 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 594 o powierzchni 0,0400 ha, położonych w obrębie 0017 Jeziorsko w gminie Warta znajduje się budynek handlowo-usługowy – identyfikator 101409_5.0017.3_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy wynoszącej 132 m². Rodzaj według KŚT: budynki handlowo-usługowe.

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 UoGN przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub, w przypadku jej braku, profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy lub faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny gminy Warta nie został jeszcze uchwalony, więc dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwały nr LI/285/17 Rady Gminy i Miasta Warta z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warta. Teren przedmiotowej nieruchomości oznaczono na mapie jako tereny istniejącej zabudowy o różnych funkcjach. Ponadto leży na obszarze strefy koncentracji stanowisk archeologicznych, strefy ochrony archeologicznych, zespołów stanowisk archeologicznych, strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych.

Mapa 1: Fragment graficznej części studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://warta.e-mapa.net/>

„3.1.2. Gmina Warta.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Warta, na podstawie analizy uwarunkowań, wyróżniają się następujące główne strefy zagospodarowania przestrzennego:

- strefa wschodnia położona na wschód od doliny Warty, w części objęta specjalną ochroną NATURA 2000, z wysokim udziałem kompleksów leśnych i dwiema wiodącymi funkcjami: rolniczą i rekreacyjną,
- strefa środkowa obejmująca dolinę rzeki Warty wraz ze zbiornikiem Jeziorsko, w przewadze objęta specjalną ochroną NATURA 2000, w której dominującą funkcją jest rolnictwo, rekreacja i gospodarka wodna,
- strefa zachodnia obejmująca obszary położone na zachód od części środkowej, z dominującymi funkcjami: rolnictwem i gospodarką żywnościową z przesądzonymi lokalizacjami elektrowni wiatrowych i koncentracją udokumentowanych i przewidzianych do dalszego dokumentowania zasobów surowców mineralnych (kruszywo). W strefie nie występują obszary objęte specjalną ochroną NATURA 2000. (...)

Strefa środkowa stanowiąca głównie korytarz ekologiczny doliny Warty i tereny przyległe związane ze zbiornikiem. Obejmuje dolinę rzeki Warty z jej strefą krawędziową oraz zbiornik Jeziorsko. Od zachodu ograniczeniem jest droga krajowa nr 83. W większości obszar strefy znajduje się w granicach objętych specjalną ochroną siedlisk NATURA 2000 „Zbiornik Jeziorsko”. W skład strefy wchodzi: tereny wód powierzchniowych zbiornika w granicach maksymalnego poziomu piętrzenia, tereny trwałych użytków zielonych oraz tereny projektowane sportu i rekreacji z obsługą turystyki związane z turystycznym zagospodarowaniem rzeki Warty, a także fragmenty terenów upraw rolnych i zabudowy osadnictwa wiejskiego. (...)

3.2. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.

Zaleca się uwzględnienie w sporządzanych planach miejscowych dla:

terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy osadnictwa wiejskiego (mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej) oraz zabudowy wielorodzinnej:

- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, 12 m do kalenicy, zabudowy wielorodzinnej – 5 kondygnacji, jednak maksymalnie do 16 m,
- wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 7 m do kalenicy,
- wysokość zabudowy związanej z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego (budynki inwentarskie, składowe, magazynowe, itp.) – stosownie do potrzeb, jednak maksymalnie do wysokości budynku mieszkalnego w zagrodzie, urządzenia i obiekty typu silosy – do 20 m,
- wysokości uzupełniającej zabudowy usługowej: dwie do trzech kondygnacji nadziemnych, i 12 m do kalenicy,
- dachy w przewadze spadowe, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla budynków usługowych i w mieście – w rejonach występowania zabudowy o dachach płaskich,
- zalecana minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m², dla zabudowy zagrodowej – 1500 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 35%, z zabudową zagrodową – 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

terenów zabudowy wielofunkcyjnej śródmiejskiej:

- wysokość – 12 m do kalenicy,
- dachy spadowe z dopuszczeniem fragmentów płaskich,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%, przy czym w szczególnych przypadkach uzasadnionych m.in. stanem istniejącym, dopuszcza się pełne utwardzenie powierzchni działki,

terenów zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), wypoczynku zbiorowego, sportu i obsługi turystyki:

- maksymalna wysokość zabudowy: rekreacji indywidualnej - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 7,5 m do kalenicy, wypoczynku zbiorowego i obsługi turystyki – 16 m oraz 3 kondygnacje,
- dachy spadowe z dopuszczeniem dachów płaskich,
- minimalna powierzchnia działki rekreacyjnej – 600 m², dla zabudowy obsługi turystyki, sportu i wypoczynku zbiorowego – nie określa się.
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 15 % dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 15% oraz 60% dla zabudowy wypoczynku zbiorowego, sportu i obsługi turystyki, zbiorowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% dla zabudowy rekreacyjnej indywidualnej i 30% dla wypoczynku zbiorowego, sportu i obsługi turystyki, z uwzględnieniem zakazu niszczenia i likwidacji istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych w granicach Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

terenów zabudowy usługowej:

- maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, maksymalnie 16 m do kalenicy,
- maksymalna wysokość zabudowy magazynowej stanowiącej zaplecze: dwie kondygnacje, maksymalnie 10 m do kalenicy,
- minimalna powierzchnia działki usługowej: 500 m², w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 200 m²,
- dachy spadowe, ale dopuszcza się też płaskie.
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %.

obowiązek zapewnienia na własnej działce parkingów stosownie do potrzeb,

terenów zabudowy przemysłowej i produkcyjno-usługowej: składów i magazynów:

- maksymalna wysokość zabudowy: maksymalnie 25 m do kalenicy z wyłączeniem urządzeń technologicznych takich jak: dźwigi, kominy, silosy, itp., których wysokość może dochodzić do 30 m.
- minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,

elektrowni wiatrowych:

- maksymalna wysokość: 175 m w momencie najwyższego unosu łopaty wirnika.
- odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną (głównie ogniwa fotowoltaiczne): 7 m,
Dla obiektów budowlanych o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie oznakowania przeszkodowego i lokalizacji.”

5.3. Prawa zobowiązaniowe

Nie ujawniono praw zobowiązaniowych.

5.4. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe

Gmina Warta jest jedną ze 177 gmin województwa łódzkiego leżącą w zachodniej jego części, o statusie gminy miejsko-wiejskiej. Należy ona do powiatu sieradzkiego zlokalizowanego w zachodniej części województwa łódzkiego. Sąsiaduje z gminami: Pęczniew, Dobra, Goszczanów, Błaszki, Wróblew, Sieradz, Szadek, Zadzim. Miasto Warta położone jest w centrum gminy i stanowi centrum gospodarcze i społeczne.

Gmina Warta zajmuje powierzchnię 25434 ha, co stanowi ok. 16,9% powierzchni powiatu oraz około 1,39% powierzchni województwa. Obszar Gminy podzielony jest na 48 sołectw, w ramach których utworzono 62 miejscowości oraz jedno miasto – Warta. Sołectwo Jeziorsko zajmuje powierzchnię 311,85 ha

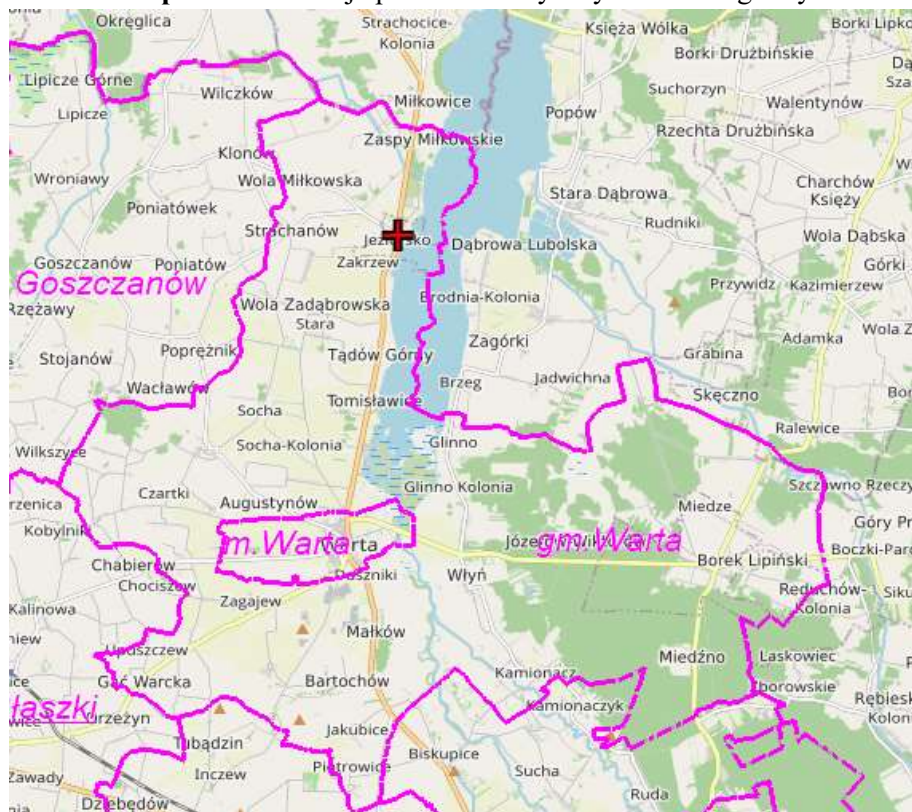
Odległość od centrum Gminy Warta od Łodzi wynosi około 63 km. Odległość od stolicy powiatu (Sieradza) to około 15 km. Przez obszar Gminy przebiegają następujące ciągi drogowe:

- droga krajowa Nr 83 relacji Turek – Sieradz, o długości 19,6 km na obszarze Gminy;
- droga wojewódzka Nr 710 relacji Błaszki – Łódź o długości 24,1 km;
- droga wojewódzka Nr 479 relacji Dąbrówka – Sieradz o długości 8,9 km;
- drogi powiatowe o łącznej długości na obszarze Gminy 69,87 km, zaś na obszarze Miasta Warta 13,79 km;
- drogi gminne o łącznej długości 100,8 km.

Gmina Warta jest dobrze skomunikowana z zewnętrznymi jednostkami terytorialnymi. Ponadto znaczny obszar położony jest nad Zbiornikiem Jeziorsko, który oprócz podstawowej funkcji retencyjnej, sprawuje także funkcję turystyczną i cieszy się zainteresowaniem mieszkańców i turystów.

Na koniec 2024 roku na terenie gminy Warta mieszkało 12 035 osób. Miasto liczyło sobie 2957 mieszkańców, natomiast gmina 9078 mieszkańców. W roku 2024 gminę zamieszkiwało 12 161 osób. Liczba mieszkańców w roku 2024 w porównaniu z rokiem 2023 zmniejszyła się o 126 osób. Od dłuższego czasu można zaobserwować, że liczba mieszkańców gminy corocznie ulega zmniejszeniu. Sołectwo Jeziorsko na koniec 2024 roku zamieszkiwały 273 osoby.

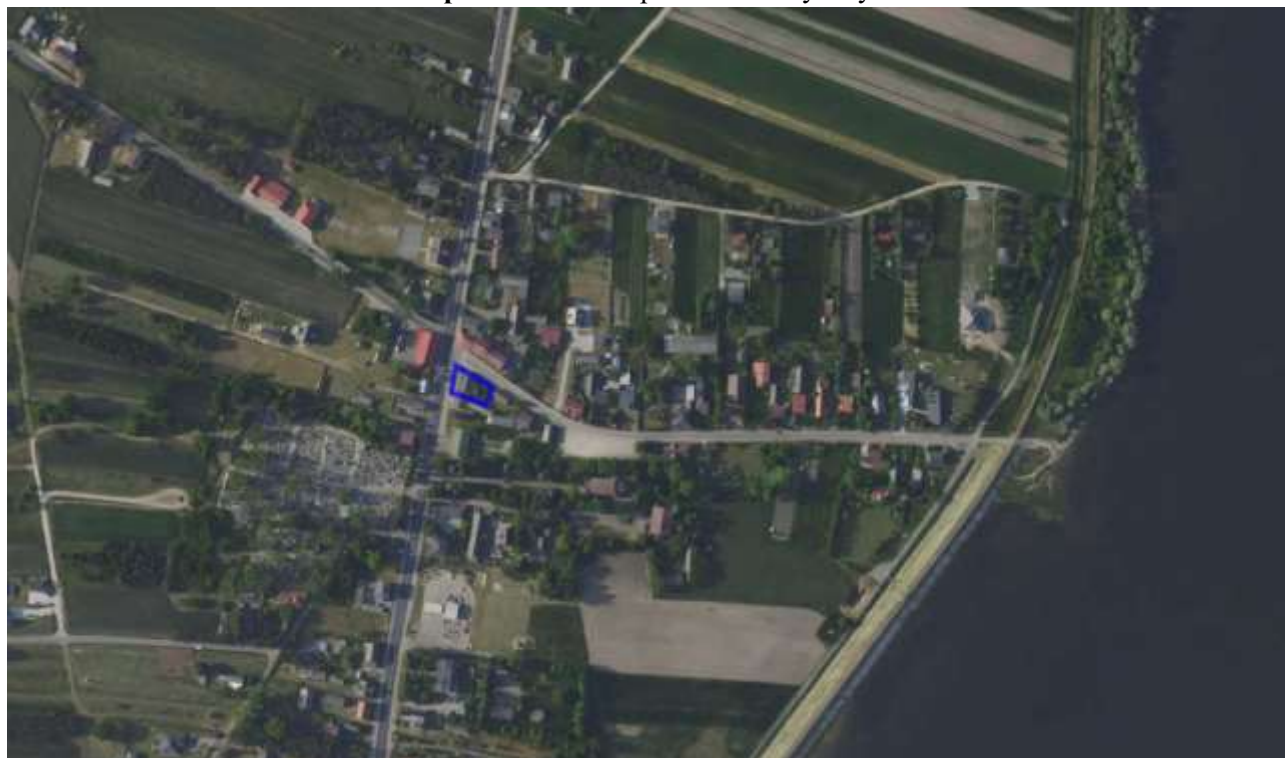
Mapa 2: Lokalizacja przedmiotu wyceny na terenie gminy Warta.



Źródło: <https://sieradz.geoportal2.pl/>

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie gminy Warta w miejscowości Jeziorsko. Usytuowana jest przy drodze krajowej nr 83. Wieś Jeziorsko położona jest nad zbiornikiem Jeziorsko – będącym zbiornikiem zaporowym na Warcie, największym akwenem i zbiornikiem retencyjnym w regionie łódzkim, o powierzchni 42,3 km².

Mapa 3: Otoczenie przedmiotu wyceny.



Źródło: <https://warta.e-mapa.net/>

Zdjęcia 1-3: Dojazd i otoczenie przedmiotu wyceny.



Zagospodarowanie terenu

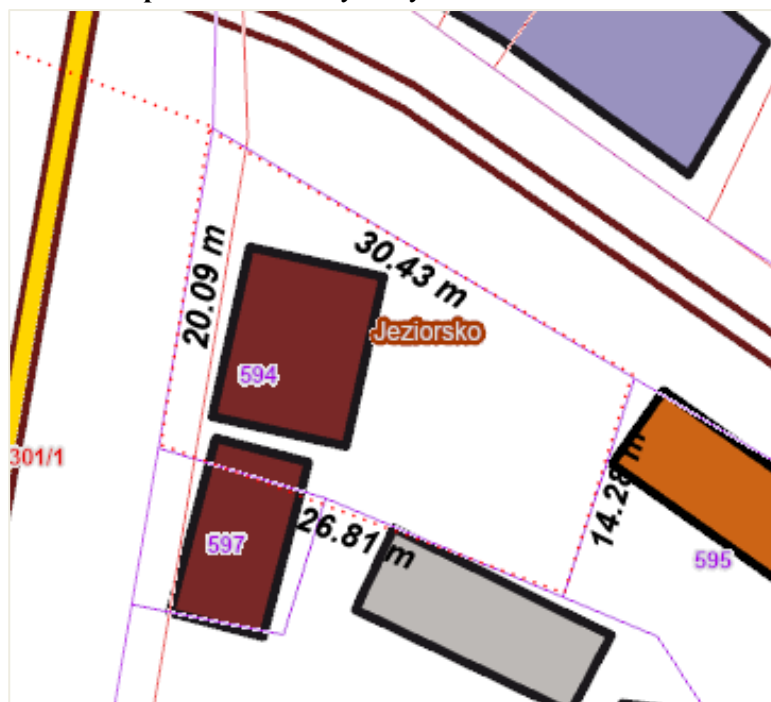
Teren przedmiotu wyceny składa się z 1 działki o numerze ewidencyjnym 594 o powierzchni równej 400 m². Ma kształt nieregularny, podobny nieco do trapezu prostokątnego. Orientacyjne wymiary nieruchomości są przedstawione na mapie nr 5. Teren działki jest płaski, częściowo utwardzony kostką betonową oraz jest częściowo ogrodzony (od strony wschodniej) ogrodzeniem z elementów betonowych. Od strony drogi krajowej brak jest ogrodzenia, więc teren tworzy otwartą i dostępną przestrzeń wraz z okoliczną zabudową oraz ciągiem pieszym i jezdnią.

Mapa 4: Przedmiot wyceny.



Źródło: <https://warta.e-mapa.net/>

Mapa 5: Kształt i wymiary terenu nieruchomości.



Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Zdjęcia 4-7: Zagospodarowanie terenu.



Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Teren wyposażony jest w dostęp do następujących sieci mediów w postaci istniejących przyłączy: woda, prąd, kanalizacja, telekomunikacja. W sąsiedztwie nie występują jeszcze inne sieci. Ogrzewanie budynku jest za pomocą grzejników elektrycznych.

Mapa 6: Wyposażenie w infrastrukturę techniczną.



Źródło: <https://warta.e-mapa.net/>

Opis budynku

Opisywany budynek ma funkcję handlowo-usługową. Składa się z 1 kondygnacji nadziemnej i nie jest podpiwniczony. Jest wolnostojący. Według uproszczonego wypisu z rejestru gruntów budynek ma powierzchnię zabudowy wynoszącą 132 m², więc jego powierzchnia użytkowa wynosi około 112 m². Według dokumentacji poinwentaryzacyjnej ma powierzchnię zabudowy wynoszącą 127,25 m², powierzchnia użytkowa wynosi 113 m², a kubatura budynku – 475 m³. Budynek powstał prawdopodobnie w latach 50. XX wieku i zmienił funkcję z mieszkalnej na handlowo-usługową. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku stanowi załącznik nr 1 do wyceny.

Dane konstrukcyjno-materiałowe (z dokumentacji projektowej)

Fundamenty: ławy betonowe prostokątne o głębokości posadowienia ok. 1,0 m; ściany fundamentowe części naziemnej z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowej.

Ściany i kominy: wykonane w technologii tradycyjnej jako ściany warstwowe licząc od zewnątrz (cegła pełna ceramiczna – 12 cm, pustka powietrzna izolowana 2x papa – 2 cm, pustak – 24 cm, łącznie 38 cm); ściany zewnętrzne wykonano używając do murowania zaprawy cementowo-wapiennej; ściany wewnętrzne gr. 12 i 25 cm zostały wykonane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej marki 5,0 MPa; kominy wykonano z cegły ceramicznej pełnej w klasie 100.

Nadproża: nad otworami okiennymi i drzwiowymi wykonano jako belki nadprożowe żelbetowe monolityczne.

Stropy i podciągi: stropy nad parterem zostały wykonane jako drewniane na belkach stropowych drewnianych 8x20 cm, podbitkę wykonano z desek o gr. 25 mm.

Schody: zewnętrzne wykonane jako płyta żwirobotonowa, grubość płyty 18 cm.

Konstrukcja i pokrycie dachu: drewniana wykonana w ustroju krokwiowo-płatwiowym ze słupkami; dach dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi relacji Warta-Turek; pokrycie dachu z blachy trapezowej ocynkowanej ułożonej na łątach drewnianych.

Podłogi i posadzki: z płytek terakota na całej powierzchni we wszystkich pomieszczeniach.

Tynki i malowanie ścianek: w budynku ścianki i ściany działowe z cegły ceramicznej pełnej gr. 12 i 25 cm; na ścianach i ściankach oraz podsufitkach wykonano okładzinę z paneli PCV; przy umywalkach płytki ceramiczne; tynki zewnętrzne cementowo-wapienne kategorii III gładkie.

Stalarka okienna i drzwiowa: indywidualna, drewniana; parapety z tworzywa PCV.

Obróbki blacharskie i elementy ślusarskie: obróbki blacharskie wykonane z blachy ocynkowanej gr. 0,55 mm; ryny i rury spustowe średnicy 120 z PCV.

Izolacje termiczne: posadzki w części sklepowej z płyt styropianowych gr. 3 cm.

Izolacje przeciwwilgociowe: pozioma ścian i posadzek 2x papa asfaltowa na lepiku na gorąco.

Elewacje: okładziny ścian zewnętrznych z paneli PCV.

Układ funkcjonalny budynku

W budynku występuje sala sprzedaży, zaplecze magazynowe oraz wc.

6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. UoGN wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Stan nieruchomości rozumiany jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4.17).

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

„**Art. 149.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.”

Dla tego celu wyceny właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„**Art. 154. 1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym

a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z celem wyceny na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313.1. PU:

„**Art. 313.** 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

(...) 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.”

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

„**Art. 153.1.** Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Stosowanie do §4 RWN przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Stosownie do art. 4 UoGN nieruchomość podobna to taka, „która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami handlowo-usługowymi z lokalizacji porównywalnych i o podobnych parametrach użytkowych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- powierzchnia gruntu,
- powierzchnia użytkowa budynku,
- lokalizacja i otoczenie,
- dostępność mediów,
- stan techniczny budynku,
- warunki użytkowe terenu.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- konstrukcja budynku mieszkalnego (murowana),
- rynek (wtórny),
- dojazd (bezpośredni, asfaltowy)

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z przypisanymi im wartościami znajduje się w poniższej tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

| Powierzchnia gruntu | |
|----------------------------|---|
| Bardzo dobra | Powierzchnia gruntu z przedziału 1500-2000 m ² . |
| Dobra | Powierzchnia gruntu z przedziału 800-1000 m ² . |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Lokalizacja i otoczenie | |
| Bardzo dobre | Nieruchomość jest zlokalizowana w obrębie ośrodka miejskiego. |
| Dobre | Nieruchomość jest zlokalizowana bezpośrednio przy drodze krajowej. Leży na terenach wiejskich o umiarkowanym stopniu zurbanizowania, jednocześnie w rejonach rekreacyjnych związanych z bliską odległością zbiornika Jeziorsko. |
| Średnie | Nieruchomość jest zlokalizowana na terenach wiejskich o umiarkowanym stopniu zurbanizowania, nieco dalej zabudowa letniskowa. |
| Słabe | Nieruchomość jest zlokalizowana na terenie typowo wiejskim, oddalonym od ośrodka gminnego, o niskim stopniu zurbanizowania. |
| Powierzchnia użytkowa budynku | |
| Bardzo dobra | Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 81-100 m ² . |
| Dobra | Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 60-80 m ² . |
| Stan techniczny budynku | |
| Dobry | Budynek wymagający tylko odświeżenia, w nowszym budownictwie. |
| Przeciętny | Budynek w stanie do remontu, w starszym budownictwie. |
| Warunki użytkowe terenu | |
| Dobre | Teren wokół budynku został urządony korzystnie dla funkcji handlowo-usługowej. |
| Średnie | Teren wokół budynku nie został urządony korzystnie dla funkcji handlowo-usługowej. |
| Dostępność mediów | |
| Dobra | Nieruchomość ma dostęp do 3 z 4 wymienionych sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, gazowej. |
| Średnia | Nieruchomość ma dostęp do 2 z 4 wymienionych sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, gazowej. |

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analiza: grunty zabudowane

| | |
|---|--|
| Segment rynku | Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami handlowo-usługowymi służącymi lokalnej społeczności. |
| Okres badania cen transakcyjnych | Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat od daty wyceny. |
| Wybrany obszar geograficzny | Analizowano powiat sieradzki oraz dodatkowo powiat łaski. |
| ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych) | |
| Sposób i dostępność finansowania | W znacznej części z kredytu. |
| Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy) | Niska. |
| Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku) | Na terenach wiejskich obserwujemy coraz większe zainteresowanie małymi powierzchniowo budynkami handlowo-usługowymi, co odzwierciedla ewolucję lokalnych potrzeb społeczności i zmiany stylu prowadzenia działalności. Potencjalni nabywcy, w tym lokalni przedsiębiorcy, rolnicy dywersyfikujący działalność oraz inwestorzy z zewnątrz, szukają kompaktowych obiektów, które są łatwe i stosunkowo tanie w adaptacji oraz utrzymaniu. Trend ten wynika |

| | |
|--|---|
| | <p>z rosnącego popytu na podstawowe usługi społeczne i handel detaliczny w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania, przy jednoczesnym ograniczeniu konieczności dojazdów do miast. Małe punkty handlowo-usługowe w lokalnych wioskach sprawdzają się jako sklepy spożywcze, apteki czy lokale gastronomiczne, co odpowiada na deficyt takich usług w obszarach o niskiej gęstości zaludnienia. Coraz częściej inwestorzy lokalni zwracają uwagę na elastyczność przestrzeni – możliwość szybkiego dostosowania budynku do zmieniających się potrzeb klientów oraz wielofunkcyjność, umożliwiającą łączenie kilku działalności pod jednym dachem. Ważnym aspektem jest także integracja z otoczeniem i zrównoważony rozwój – inwestorzy preferują obiekty energooszczędne i estetycznie wpisane w wiejski krajobraz. Technologie wspierające sprzedaż wielokanałową, takie jak e-commerce i odbiór zamówień na miejscu („click & collect”), również zwiększają atrakcyjność małych budynków handlowych w tych lokalizacjach. W efekcie moda na niewielkie, funkcjonalne nieruchomości handlowo-usługowe na terenach wiejskich jest odpowiedzią na konkretne, lokalne potrzeby społeczności oraz trend decentralizacji usług komercyjnych.</p> |
| <p>ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)</p> | |
| <p>Aktualna oferta</p> | <p>Podaż nieruchomości podobnych na bardzo niskim poziomie. Przeważają oferty o zdecydowanie większych powierzchniach użytkowych.</p> |
| <p>Ceny transakcyjne</p> | <p>215 000,00 zł – 347 096,00 zł</p> |
| <p>Charakterystyka cen ofertowych</p> | <p>Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.</p> |
| <p>Analiza w zakresie wag i cech rynkowych</p> | <p>Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.</p> <p>Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości.</p> <p>Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są powierzchnia gruntu, powierzchnia użytkowa budynku, lokalizacja i otoczenie, dostępność mediów, stan techniczny budynku, warunki użytkowe terenu, forma władania, konstrukcja budynku mieszkalnego, rynek, dojazd i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny, czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z wyżej wymienionych cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości</p> |

porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie, jak: forma władania, konstrukcja budynku mieszkalnego, rynek, dojazd.

Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób. W niniejszym przypadku do określenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji nabywców bazując na podejściu eksperckim – w oparciu o znajomość rynku, charakter zmian obserwowanych w dłuższym horyzoncie czasowym i aktualne tendencje, a także systematycznie zbierane informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomości. Przeprowadzona analiza rynku pozwoliła na ustalenie wpływu poszczególnych cech nieruchomości na jej wartość rynkową.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jedną z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest powierzchnia użytkowa budynku. Czym mniejsza, tym większa lepsza, ponieważ polepsza możliwości związane z handlem i usługami. Wpływ tej cechy wyniósł 15%. Kolejno liczy się też powierzchnia gruntu. Pozwala ona na potencjalną rozbudowę w przypadku dobrze prosperującej działalności gospodarczej w budynku. Wpływ cechy „powierzchnia gruntu” wyniosła 10%. Nabywcy zwracają uwagę także na stan techniczny budynku. Zabudowania nowsze, w lepszym stanie są szybciej zauważane na rynku, bowiem zazwyczaj wiąże się to z mniejszymi niezbędnymi nakładami i możliwościami adaptacyjnymi. Wpływ tej cechy to 15%. Ważną cechą rynkową w tym przypadku jest lokalizacja i otoczenie. Położenie na silniej zurbanizowanym terenie, o większym natężeniu ruchu sprzyja funkcji handlowo-usługowej ze względu na większą ekspozycję prowadzonego tam biznesu. Wpływ cechy „lokalizacja i otoczenie” wyniósł 35%. Ponadto cechą rynkową w tym przypadku była dostępność mediów – czym więcej, tym lepiej. Wpływ cechy wyniósł 10%. Ostatnią cechą były warunki użytkowe terenu. W tym przypadku rozumiane są jako takie urządzenie terenu, które sprzyja funkcji handlowo-usługowej – m. in/ zapewnia parking, jest uporządkowany. Wpływ tej cechy wyniósł 15%.

W praktyce, budując model nieruchomości porównywalnych, wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, rzeczoznawca majątkowy kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Zdaniem rzeczoznawcy majątkowego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem jej cech, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem obrotu i jest na nie określony popyt. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen

transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny. Na lokalnym rynku lokali z rynku wtórnego o funkcji mieszkalnej zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych praw do lokali, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Tabela 2: Zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

| Lp. | Data transakcji | Powiat | Gmina | Obręb | Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m ²] | Cena łączna transakcyjna [zł] | Lokalizacja i otoczenie | Stan techniczny budynku | Warunki użytkowe terenu | Dostępność mediów | Pow. gruntu [m ²] | Pow. zabudowy budynku [m ²] | Pow. użytkowa budynku [m ²] |
|-----|-----------------|-----------|------------|------------------------------------|--|-------------------------------|---|-------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------|---|---|
| 1. | 28.11.2024 | łaski | Wodzierady | Kwiatkowice | 2 287,23 | 215 000,00 | tereny wiejskie, umiarkowany stopień zurbanizowania, nieco dalej zabudowa letniskowa | przeciętny | średnie (przed budynkiem teren wydzielony pod parkowanie, jednakże nieutwardzony, zabudowa w granicy, kształt działki nieregularny, w znacznej części zakrzewiony) | kanalizacja, woda, prąd | 811 | 111 | 94 |
| 2. | 30.10.2025 | sieradzki | Wróblew | Kościierzyn Rozparcelowany Majątek | 3 000,00 | 210 000,00 | teren typowo wiejski, oddalony od ośrodka gminnego, niski stopień intensywności zabudowy | przeciętny | dobrze (teren ogrodzony, brama wjazdowa przesuwana, teren wokół utwardzony kostką) | woda, prąd | 880 | | 70 |
| 3. | 05.11.2024 | sieradzki | Warta | Proboszczowice | 3 161,62 | 313 000,00 | bezpośrednio przy drodze krajowej, tereny wiejskie o umiarkowanym stopniu zurbanizowania, jednocześnie w rejonach rekreacyjnych związanych z bliską odległością zbiornika Jeziorsko | dobry | dobrze (pod budynkiem miejsca parkingowe, teren wokół zagospodarowany, utwardzony) | woda, prąd | 815 | 116 | 99 |
| 4. | 15.03.2024 | sieradzki | Sieradz | 10 | 4 285,14 | 347 096,00 | w obrębie ośrodka miejskiego | dobry | średnie (teren wokół zakrzewiony, brak miejsc parkingowych, ogrodzenie częściowe, na terenie pozostałości po starych budowlach) | woda, energia, gaz, kanalizacja | 1820 | 95 | 81 |

C_{min} – C_{max} –

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen w tym przypadku ustalono na podstawie kilku transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji handlowo-usługowej, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny na badanym obszarze. Na analizowanym rynku w badanym okresie nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen. Wyniósł około 0% – wzrosty rekompensowały spadki. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną za 1 m² powierzchni użytkowej. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe.

$$C_{\min} = 2\,287,23 \text{ zł/m}^2 \qquad C_{\max} = 4\,285,14 \text{ zł/m}^2 \qquad C_{\text{sr}} = 3\,183,50 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 4\,285,14 \text{ zł/m}^2 - 2\,287,23 \text{ zł/m}^2 = 1\,997,90 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych ukazane w tabeli nr 3.

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

| Cechy | Udział cechy w ΔC (wagi) | Poprawki | | |
|-------------------------------|----------------------------------|--|-----------------------------|--------------------|
| | | Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł] | Liczba przedziałów poprawki | Skok poprawki [zł] |
| Lokalizacja i otoczenie | 35% | 699,27 | 3 | 233,09 |
| Powierzchnia gruntu | 10% | 199,79 | 1 | 199,79 |
| Dostępność mediów | 10% | 199,79 | 1 | 199,79 |
| Stan techniczny budynku | 15% | 299,69 | 1 | 299,69 |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 15% | 299,69 | 1 | 299,69 |
| Warunki użytkowe terenu | 15% | 299,69 | 1 | 299,69 |
| Suma | 100% | 1 997,90 | | |

Do porównań przyjęto 4 transakcje obrotu prawami własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, które w tabeli nr 2 mają numery porządkowe 1, 2, 3 i 4.

Tabela 4: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem obrotu.

| Cechy | Wyceniana nieruchomość | Nieruchomość nr 1 | Nieruchomość nr 2 | Nieruchomość nr 3 | Nieruchomość nr 4 |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Lokalizacja i otoczenie | dobre | średnie | słabe | dobre | bardzo dobre |
| Powierzchnia gruntu | ekstrapolacja (-) | dobra | dobra | dobra | bardzo dobra |
| Dostępność mediów | dobra | dobra | średnia | średnia | dobra |
| Stan techniczny budynku | przeciętny | przeciętny | przeciętny | dobry | dobry |
| Powierzchnia użytkowa budynku | ekstrapolacja (+) | bardzo dobra | dobra | bardzo dobra | bardzo dobra |
| Warunki użytkowe terenu | średnie | średnie | dobre | dobre | średnie |

(*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „powierzchnia gruntu” oraz „powierzchnia użytkowa budynku”. Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie

nieruchomości”: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku oceny cechy „powierzchnia gruntu” przedmiot wyceny ma małą powierzchnię gruntu, więc zaistniała potrzeba ekstrapolacji na minus. Z kolei przy cesze „powierzchnia użytkowa budynku” przedmiot wyceny charakteryzuje się nieco większą powierzchnią. W związku z powyższym istniała konieczności zastosowania zasady ekstrapolacji na plus.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela 5: Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

| Cechy | Wagi | Zakres kwotowy | Skok poprawki | Nieruchomość nr 1 | Nieruchomość nr 2 | Nieruchomość nr 3 | Nieruchomość nr 4 |
|---|-------------|-----------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Lokalizacja i otoczenie | 35% | 699,27 | 233,09 | 233,09 | 466,18 | 0,00 | -233,09 |
| Powierzchnia gruntu | 10% | 199,79 | 199,79 | -99,90 | -99,90 | -99,90 | -299,69 |
| Dostępność mediów | 10% | 199,79 | 199,79 | 0,00 | 199,79 | 199,79 | 0,00 |
| Stan techniczny budynku | 15% | 299,69 | 299,69 | 0,00 | 0,00 | -299,69 | -299,69 |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 15% | 299,69 | 299,69 | 149,84 | 449,53 | 149,84 | 149,84 |
| Warunki użytkowe terenu | 15% | 299,69 | 299,69 | 0,00 | -299,69 | -299,69 | 0,00 |
| Suma | 100% | 1 997,90 | | 283,04 | 715,91 | -349,63 | -682,62 |
| Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m²] | | | | 2 287,23 | 3 000,00 | 3 161,62 | 4 285,14 |
| Cena jednostkowa transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł/m²] | | | | 2 570,27 | 3 715,91 | 2 811,98 | 3 602,52 |
| Wartość 1 m² [zł/m²] | | | | 3 175,17 | | | |
| Powierzchnia użytkowa [m²] | | | | 113 | | | |
| Wartość całości prawa własności [zł] | | | | 358 794,43 | | | |

Wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna z uwzględnieniem poprawek})/3 \times \text{powierzchnia użytkowa}$$

$$W_{RN} = (2\,570,27 \text{ zł/m}^2 + 3\,715,91 \text{ zł/m}^2 + 2\,811,98 \text{ zł/m}^2 + 3\,602,52 \text{ zł/m}^2)/3 \times 113 \text{ m}^2 = 358\,794,43 \text{ zł}^1$$

¹ **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu zabudowanego budynkiem o funkcji handlowo-usługowej, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 594 o powierzchni 0,0400 ha w obrębie 0017, położonej w Jeziorsku (gmina Warta), ujawnionego w księdze wieczystej o numerze SR1S/00043215/7, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca wynosi:

359 000 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem o funkcji handlowo-usługowej.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowych wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Wartość rynkowa prawa własności gruntu zabudowanego budynkiem o funkcji handlowo-usługowej, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 594 o powierzchni 0,0400 ha w obrębie 0017, położonej w Jeziorsku (gmina Warta), ujawnionego w księdze wieczystej o numerze SR1S/00043215/7, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca wynosi:

359 000 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

5. Otrzymane w procesie wyceny wartości rynkowe w pełni oddają stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy na wskazane daty szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 23 lutego 2026 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 09 lutego 2026 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej przedmiotu wyceny.
5. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
6. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
7. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy

majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.

8. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
9. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
10. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
11. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0018852.
12. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
13. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
14. Operat zawiera 26 (słownie: dwadzieścia sześć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku.



Załącznik nr 2: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 19 lutego 2026 roku.

| | |
|---|---|
| STAROSTA SIERADZKI Plac Wojewódzki 3 98-200 Sieradz <small>(nazwa organu wydającego dokument)</small> | Województwo : łódzkie Powiat : sieradzki Jednostka ewidencyjna : 101409_5 Warta - gmina Obręb : 0017 JEZIORSKO |
|---|---|

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

GK.6621. 839 .2026 z dnia: 19.02.2026
Jednostka rejestrowa : **G.45**

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter własności / władania | Udział |
|----|--|--------------------------------|--------|
| 1 | ROMAN LATAŃSKI Rodzice: CZESŁAW, HALINA JEZIORSKO 109; 98-290 WARTA; | Własność | 1/1 |

| Numer działki | Położenie działki | Opis użytku | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------|-------------------|-------------------------|---|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 594 | JEZIORSKO | grunty rolne zabudowane | Br-RVI | 0,0400 | 0,0400 | AN 1257/2015 SR1S/00043215/7 |

Id działki: **101409_5.0017.594**

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **101409_5.0017.3_BUD** Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynek handlowo-usługowe Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
Pow zabud. [m2]: 132
Adres budynku:
Ident. działek: 101409_5.0017.594

Razem powierzchnia działek : 0,0400 ha
Słownie : czterysta m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 19.02.2026
Sporządził : Joanna Florczak

Z up. STAROSTY
Joanna Florczak
Starszy inspektor

19.02.2026

 Elektronicznie podpisany przez
Joanna Agnieszka Florczak
Data: 2026.02.19
10:59:37 +01'00'

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

Załącznik nr 3: Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

 iExpert



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, Powstańców Śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018852

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 23/06/2025 - 22/06/2026

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 644.00 PLN


Lidia Machalska
Dyrektor Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.